



OFFICE OF SINGLE FAMILY HOUSING

FEDERAL HOUSING ADMINISTRATION



消除购房误区

获得贷款资格

2022 年 6 月 6 日

演讲者:

Frederick J. Grierer, 副主任
圣安娜房屋所有权中心



OFFICE OF SINGLE FAMILY HOUSING



误区

误区 1：很难获得联邦住房管理局（FHA）保险贷款的资格

误区 2：没有完美的信用记录，我就无法购买房屋。

误区 3：我需要在我的工作岗位上至少工作了两年

误区 4：FHA 保险贷款仅适用于没有钱/信用不良的借款人

误区 5：我有学生贷款债务，所以我没有资格申请贷款



误区 1

很难获得 FHA 保险贷款的资格

误区 1：很难获得 FHA 保险贷款的资格

事实：不是。

FHA 帮助中等收入的工薪个人和家庭
实现购房梦想。

1940 1950 1960 1970 1980 1990 2000 2010

战争：FHA 帮助从战争中归来的军人家庭。

大萧条：FHA 稳定了产油州的房价下跌。

FHA 在大萧条期间在为借款人提供服务方面发挥着关键作用。



误区 1：很难获得 FHA 保险贷款的资格（续）

FHA 承保的抵押贷款是满足当今购房需求的绝佳选择。

五分之一的抵押贷款是 FHA 保险的。



误区 1：很难获得 FHA 保险贷款的资格（续）

FHA 贷款：

- 低首付要求。
- 灵活的资格要求和债务收入比；
- 对过去的信用问题更加宽容；
- 允许您使用共同借款人来帮助您获得资格；以及
- 允许使用赠与资金支付首付款和交易费用。



误区 1：很难获得 FHA 保险贷款的资格（续）

很难获得 FHA 保险贷款的资格吗？
不是。FHA 保险贷款使购房更加容易。



误区 2

没有完美的信用记录，我就无法购买房屋。



误区 2：没有完美的信用记录，我就无法购买房屋（续）

事实：不是。

即使信用记录不完美，您仍然有可能具备资格。

您可以做三件事：



与 HUD 批准的住房顾问沟通。



与 HUD 批准的贷方沟通。



评估您的信用。

误区 2：没有完美的信用记录，我就无法购买房屋（续）



如果您的信用评分低于 680，则无法获得贷款。

误区 2：没有完美的信用记录，我就无法购买房屋（续）



如果您的信用评分低于 680，则无法获得贷款。

事实：不是。

FHA 的平均信用评分约为 670。但是，FHA 提供信用评分低至 500 的抵押贷款计划。



知道您的信用评分。

误区 2：没有完美的信用记录，我就无法购买房屋（续）

信用
误区

如果您没有长期的信用记录，您就不能获得贷款。

误区 2：没有完美的信用记录，我就无法购买房屋（续）

信用
误区

如果您没有长期的信用记录，您就不能获得贷款。

事实：不是。

借款人的信用记录较短，或者信用记录很少或没有信用记录可能有资格获得 FHA 融资。

误区 2：没有完美的信用记录，我就无法购买房屋（续）

- FHA 允许通过非传统信用来确定信用风险。
- 账单，例如以下，可用于确定资格：



误区 2：没有完美的信用记录，我就无法购买房屋（续）

您需要完美的信用
才能买房吗？

不是。FHA 可为信用评级较低或没有信用评分的人提供抵押贷款计划。



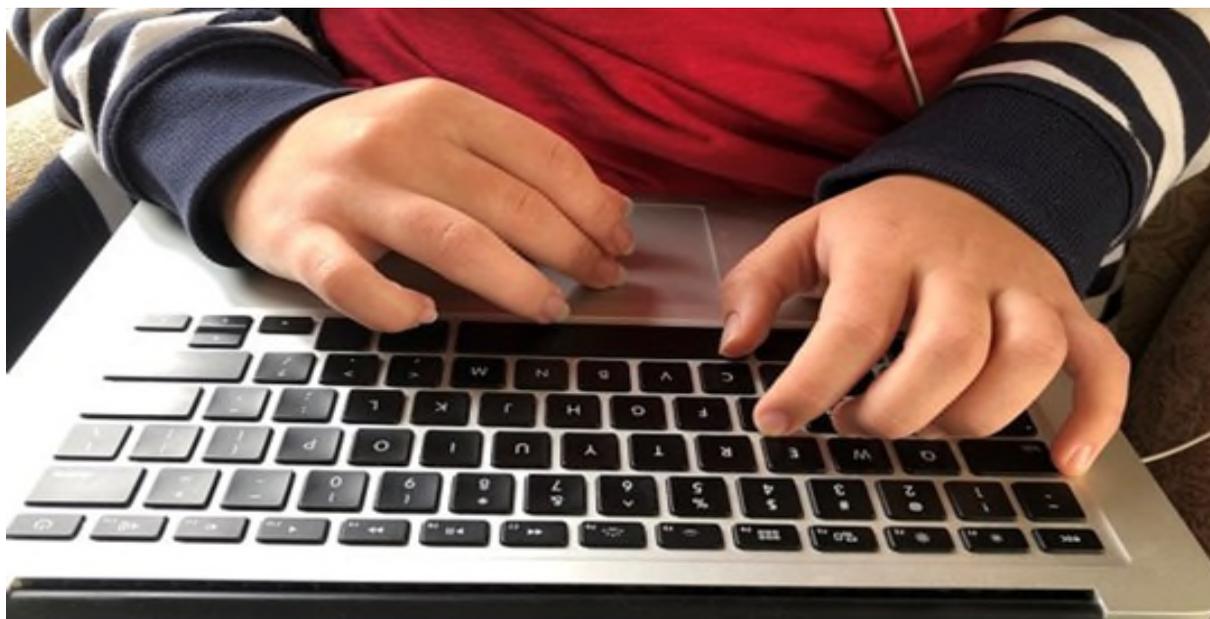
误区 3

我需要在我的工作岗位上至少工作了两年

误区 3：我需要在我的工作岗位上至少工作了两年

事实：不一定。

FHA 一般要求有两年的工作经历；但是，您不需要在过去两年中从事同一份工作。



误区 3：我需要在我的工作岗位上至少工作了两年（续）

您应当知道：

两年工作经历：您的两年工作经历应该表明您曾在同一雇主或同一领域工作过。

这两年的经历也可能包括在学校或军队的时间。

误区 3：我需要在我的工作岗位上至少工作了两年（续）



可接受的收入来源：

- 固定工作
- 自雇*
- 兼职工作/季节性工作*
- 加班*
- 佣金*

*收入是两年内的平均值。

误区 3：我需要在我的工作岗位上至少工作了两年（续）

频繁更换工作

即使您在 12 个月内换了 3 次以上的工作，您仍然有资格获得 FHA 保险的贷款。

询问您的贷方，了解您需要提供哪些信息。

误区 3：我需要在我的工作岗位上至少工作了两年（续）

过去两年内超过 30 天的就业空档期需要进一步审查。

就业空档期超过六个月

对于六个月或更长时间的就业空档期，如果满足以下条件，您仍然具备资格：

- 您从事目前的工作已经六个月；并且
- 您可以出示在此之前两年的工作经历。

误区 3：我需要在我的工作岗位上至少工作了两年（续）

记录您的两年收入



工资单



W-2 表格



您的雇主提供的经核实的文件



自雇人士，联邦所得税申报表

误区 3：我需要在我的工作岗位上至少工作了两年（续）

您需要在自己的工作岗位上
工作两年吗？

FHA 一般要求有两年的工作经历；但是，您
不需要在过去两年中从事同一份工作。



误区 4

FHA 保险贷款仅适用于
没有钱和/或信用不良的借款人

误区 4: FHA 保险贷款仅适用于没有钱/信用不良的借款人 (续)

事实: 不是。

任何人都可以使用 FHA 保险的贷款计划之一
来购买他们的主要住所。



误区 4: FHA 保险贷款仅适用于没有钱/信用不良的借款人 (续)

任何人都可以使用 FHA 保险的贷款计划之一
来购买主要住所。



误区 5

我有学生贷款债务，所以我没有资格申请贷款

误区 5：我有学生贷款债务，所以我没有资格申请贷款 (续)

事实：不是。

学生贷款将被视为您整体财务状况的一部分。



误区 5：我有学生贷款债务，所以我没有资格申请贷款 (续)

学生贷款与所有其他债务一样对待。这取决于您的总债务与您的收入相比有多少。



[FHA 常见问题 \(FHA FAQ\)](#)

[购买房屋相关信息](#)

[寻找 HUD 批准的咨询机构](#)

[寻找您所在地区的 HUD 批准贷方](#)



HUD 信息

[消费者金融保护局 \(CFPB\)](#)

[- 房屋贷款工具包](#)

[美国住房和城市发展部 \(HUD\)](#)

[- 首次购房者 #1](#)

一般信息

感谢您
参加今天的会议！

